

Biên Hòa, ngày 18 tháng 5 năm 2021

Số : 395 / CT-ĐGD

CHỨNG THU' ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Chi cục Quản lý Đất đai tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/1014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

Căn cứ hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số/HĐKT-THM, ngày .../.../2020 giữa Chi cục Quản lý Đất đai tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thể Hệ Mới về việc định giá đất để xác định đơn giá tính tiền sử dụng đất tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

1. Mục đích thẩm định giá:

Xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất.

2. Thời điểm thẩm định giá:

Ngày 06/03/2020.

3. Cơ sở định giá đất:

- Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính Khu đất số 2567/2020 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 22/04/2020 với tổng diện tích dự án là 9612,5m² tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 679/QĐ-UBND tỉnh Đồng Nai ngày 06/03/2020 về việc cho phép Công ty TNHH Địa ốc Tân Vạn chuyển mục đích sử dụng đất tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa từ loại đất nuôi trồng thủy sản với diện tích 7.913,8m² thuộc một phần thửa đất số 49, tờ bản đồ địa chính số 3 phường Tân Vạn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại Tân Vạn.

4. Thực trạng đất, tài sản gắn liền với đất:

Quyền sử dụng đất

- Vị trí: Khu đất tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa, đoạn từ giáp ranh giới tỉnh Bình Dương đến đường Nguyễn Tri Phương, cách cầu Bửu Hòa khoảng 300m.

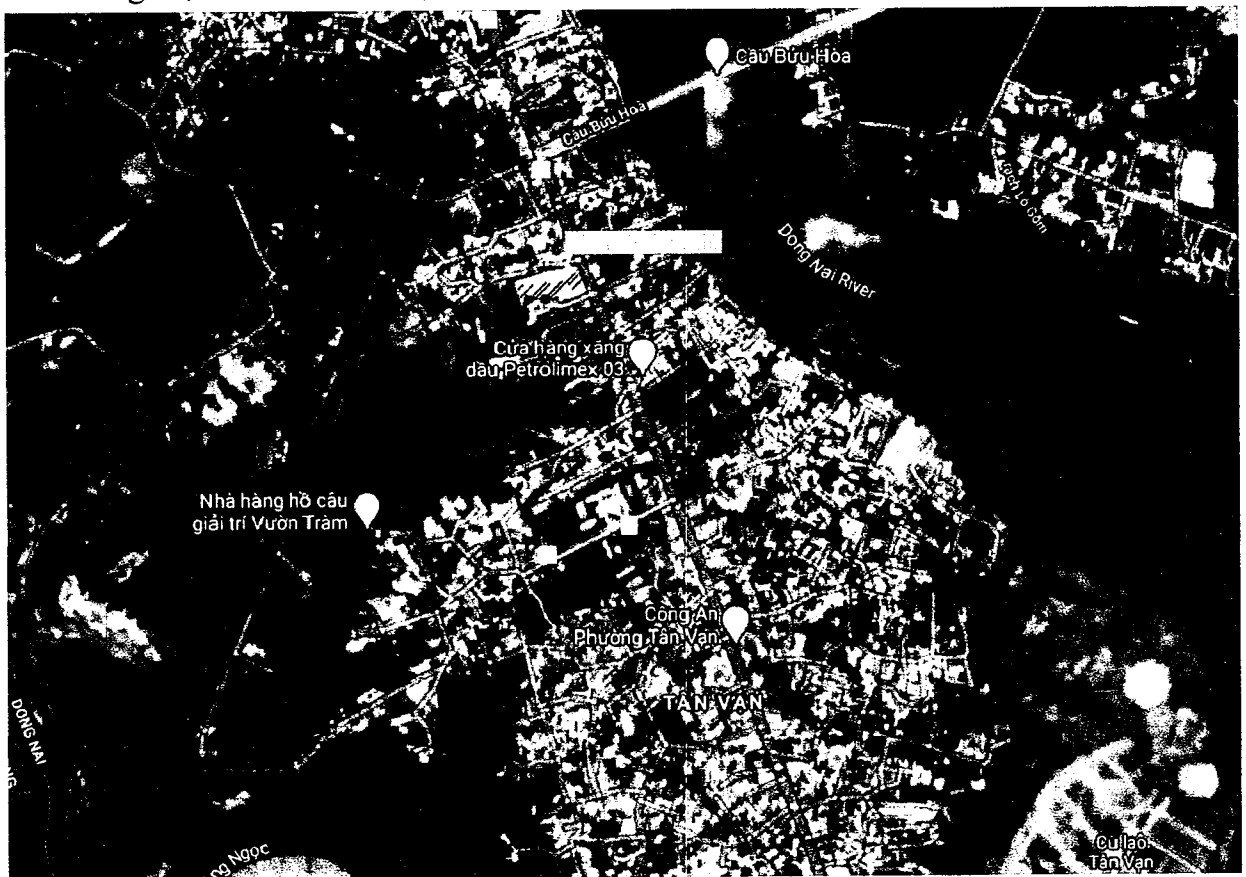
* Mục đích sử dụng trước khi chuyển mục đích: Đất nuôi trồng thủy sản

- Toàn bộ khu đất định giá được xác định vị trí 1 đường Bùi Hữu Nghĩa.
- Tổng diện tích đất: 7.913,8m².

* Mục đích sử dụng sau khi chuyển mục đích: Đất ở tại đô thị

- Toàn bộ khu đất định giá được xác định vị trí 1 đường Bùi Hữu Nghĩa (đoạn từ giáp ranh giới tỉnh Bình Dương đến đường Nguyễn Tri Phương).

- Tổng diện tích đất: 5.403,8m².



** Sơ đồ vị trí khu đất*

5. Phương pháp thẩm định giá đất:

- Phương pháp so sánh.
- Phương pháp thặng dư.

6. Kết quả xác định giá đất:

Nhận xét: Sau khi phân tích đánh giá Công ty CP Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thế Hệ Mới đưa ra giá thị trường của TSDG như sau:

6.1. Đối với đất mục đích sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản vị trí 1 phường Tân Vạn (trước thời điểm tính tiền sử dụng đất theo Quyết định 679/QĐ-UBND ngày 06/03/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai):

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá UBND tỉnh (đồng/m ²)	Đơn giá đất thẩm định (đồng/m ²)	Thành tiền đất thẩm định (đồng)	Chênh lệch	
					Đơn giá (đ/m ²)	Tỷ lệ (%)
Đất nuôi trồng thủy sản	7.913,80	238.052	1.052.000	8.325.317.600	813.948	341,92%

6.2. Đối với đất mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị vị trí 1 đường Bùi Hữu Nghĩa (sau thời điểm tính tiền sử dụng đất theo Quyết định 679/QĐ-UBND ngày 06/03/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai):

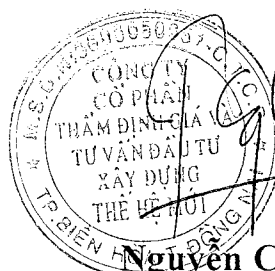
Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá UBND tỉnh (đồng/m ²)	Đơn giá đất thẩm định (đồng/m ²)	Thành tiền đất thẩm định (đồng)	Chênh lệch	
					Đơn giá (đ/m ²)	Tỷ lệ (%)
Đất ở tại đô thị	5.403,80	17.953.015	19.971.000	107.919.289.800	2.017.985	11,24%

Thẩm định viên về giá



Hồ Nguyễn Ngọc Phương
Thẻ TDV số: IX.1177

Tổng Giám đốc



Nguyễn Công Tiến
Thẻ TDV số: I05025

Biên hoà, ngày 18 tháng 5 năm 2021

Số : 995A / BC-ĐGD

BÁO CÁO ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/1014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số/HĐKT-THM, ngày .../.../2020 giữa Chi cục Quản lý Đất đai tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thể Hệ Mới về việc định giá đất để xác định đơn giá tính tiền sử dụng đất tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

I. Mục đích thẩm định giá:

Xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất.

II. Thời điểm thẩm định giá:

Ngày 06/03/2020.

III. Cơ sở định giá đất:

- Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính Khu đất số 2567/2020 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 22/04/2020 với tổng diện tích dự án là 9612,5m² tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 679/QĐ-UBND tỉnh Đồng Nai ngày 06/03/2020 về việc cho phép Công ty TNHH Địa ốc Tân Vạn chuyển mục đích sử dụng đất tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa từ loại đất nuôi trồng thủy sản với diện tích 7.913,8m² thuộc một phần thửa đất số 49, tờ bản đồ địa chính số 3 phường Tân Vạn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại Tân Vạn.

IV. Thực trạng đất, tài sản gắn liền với đất:

Quyền sử dụng đất

- Vị trí: Khu đất tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa, đoạn từ giáp ranh giới tỉnh Bình Dương đến đường Nguyễn Tri Phương, cách cầu Bửu Hòa khoảng 300m.

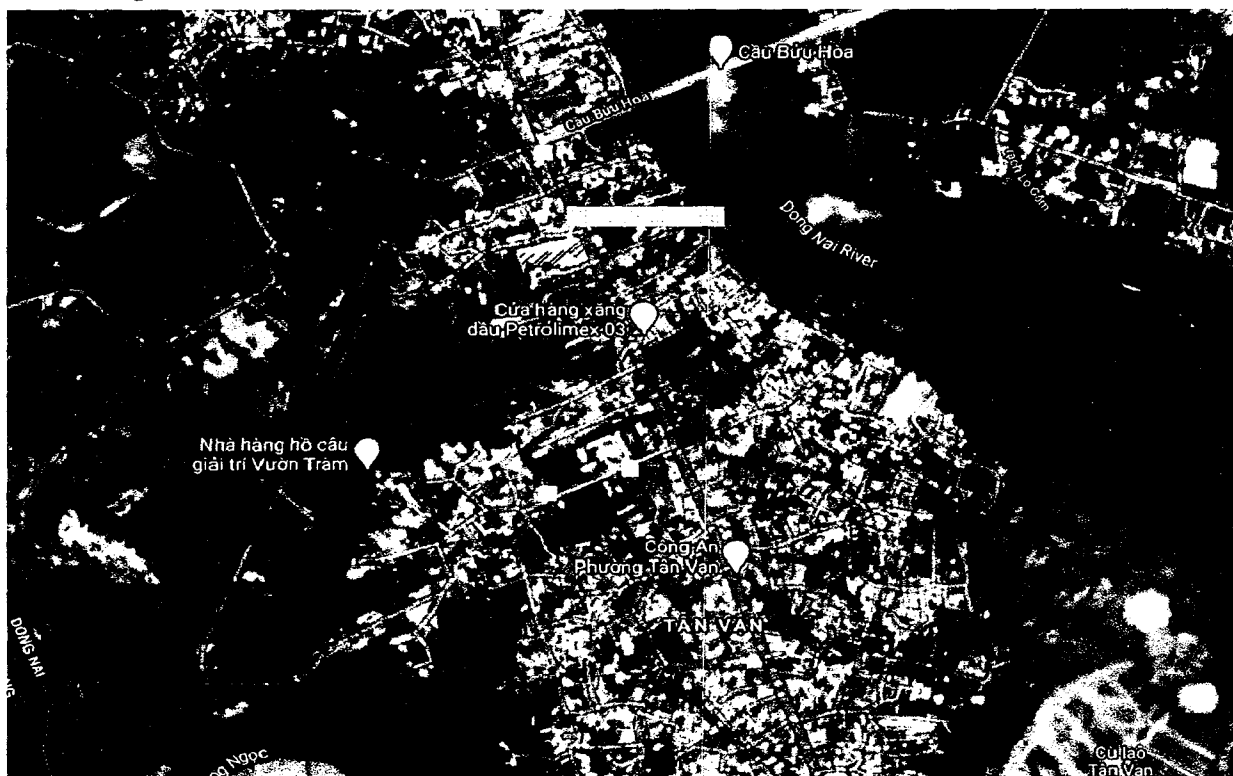
* Mục đích sử dụng trước khi chuyển mục đích: Đất nuôi trồng thủy sản

- Toàn bộ khu đất định giá được xác định vị trí 1 đường Bùi Hữu Nghĩa.
- Tổng diện tích đất: 7.913,8m².

* Mục đích sử dụng sau khi chuyển mục đích: Đất ở tại đô thị

- Toàn bộ khu đất định giá được xác định vị trí 1 đường Bùi Hữu Nghĩa (đoạn từ giáp ranh giới tỉnh Bình Dương đến đường Nguyễn Tri Phương).

- Tổng diện tích đất: 5.403,8m².



** Sơ đồ vị trí khu đất*

V. Cơ sở giá trị của thẩm định giá, các nguyên tắc và phương pháp thẩm định giá:

1. Cơ sở giá trị của thẩm định giá:

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm của tài sản thẩm định giá, Tổ thẩm định chọn cơ sở giá trị thị trường để thẩm định giá.

“Giá trị thị trường” của một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch mua bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường (TĐGVN 01).

2. Các nguyên tắc được sử dụng để thẩm định giá:

Nguyên tắc thay thế, đóng góp, cung - cầu...

3. Các phương pháp thẩm định giá:

Căn cứ vào các thông tin thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá định giá đất quy định tại khoản 2 điều 5 của Nghị định 44/NĐ-CP, Công ty định giá sử dụng phương pháp định giá là phương pháp so sánh và phương pháp thặng dư.

VI. Ứng dụng Phương pháp Thẩm định giá:

* **Căn cứ:** Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

* Nhận xét tình hình khu đất thẩm định giá:

- Về việc định giá đất nuôi trồng thủy sản:

Toàn bộ diện tích khu đất với mục đích sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản được xác định là vị trí 1.

Trong khu vực thẩm định giá, để tìm giao dịch thành công khu đất CLN có vị trí tương tự có giao dịch thành công nhiều. Vì vậy Công ty thẩm định giá Thế Hệ Mới áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất yêu cầu thẩm định giá.

- Về việc định giá đất ở tại đô thị thuộc dự án:

Dự án Khu dân cư tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa có tổng diện tích giao đất có thu tiền là 5.403,8m². Trong khu vực thẩm định giá, để tìm giao dịch thành công khu đất ODT có quy mô lớn tương tự là không có. Còn những lô đất ODT với diện tích nhỏ từ 100-200 m² giao dịch thành công rất nhiều.

Áp dụng phương pháp định giá: Giá đất của dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư để bán thường không đủ thông tin để áp dụng phương pháp so sánh. Vì vậy Công ty thẩm định giá thế hệ mới áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất yêu cầu thẩm định giá.

VI. Kết quả điều tra thu thập dữ liệu thị trường, phân tích đánh giá và ước tính giá trị tài sản:

VI.1. Theo giá Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 quyết định ban hành quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024.

* Phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa:

Stt	Vị trí	ODT	CLN	TSN
1	Vị trí 1	22.000.000	450.000	290.000
2	Vị trí 2	10.000.000	410.000	270.000
3	Vị trí 3	4.900.000	390.000	260.000
4	Vị trí 4	3.500.000	370.000	250.000

- Đất nuôi trồng thủy sản phường Tân Vạn thuộc dự án.

Stt	Vị trí	Hệ số	Diện tích	Đơn giá	Thành Tiền
1	Diện tích đất từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	1	3.127,6	290.000	907.004.000,0

Stt	Vị trí	Hệ số	Diện tích	Đơn giá	Thành Tiền
2	Diện tích đất từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	0,8	3.251,6	232.000	754.371.200,0
3	Diện tích đất từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	0,5	1.534,6	145.000	222.517.000,0
	Tổng cộng:		7.913,8	238.052	1.883.892.200,0

- Đất ở đô thị tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa, đoạn từ giáp ranh giới tỉnh Bình Dương đến đường Nguyễn Tri Phương, có giá như sau:

Đvt: đồng/m².

Stt	Vị trí	Hệ số	Diện tích	Đơn giá	Thành Tiền
1	Diện tích đất từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	1	2.110,4	22.000.000	46.428.800.000,0
2	Diện tích đất từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	0,8	2.175,5	17.600.000	38.288.800.000,0
3	Diện tích đất từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	0,5	1.117,9	11.000.000	12.296.900.000,0
	Tổng cộng:		5.403,8	17.953.015	97.014.500.000,0

VI.2. Theo giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

A. Xác định giá đất thị trường nuôi trồng thủy sản tại vị trí 1 phường Tân Vạn (trước thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 679/QĐ-UBND tỉnh Đồng Nai ngày 06/03/2020) (Áp dụng phương pháp so sánh):

1. Khảo sát, thu thập thông tin.

Nhận xét:

Khảo sát khu vực xung quanh vị trí định giá không có trường hợp chuyển nhượng là đất nuôi trồng thủy sản. Do đó, tổ thẩm định tiến hành khảo sát giá đất và chọn ra các trường hợp chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm vị trí 1, vị trí 2 phường Tân Vạn thuộc khu vực lân cận có điều kiện khá tương đồng để làm thông tin so sánh điều chỉnh và ước tính mức giá cho tài sản cần thẩm định.

Sau khi rà soát các trường hợp chuyển nhượng trong khoảng thời gian 2 năm so với thời điểm định giá tại các khu vực định giá thuộc phường Tân Vạn, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thế Hệ Mới đã chọn điều tra 3 trường hợp chuyển nhượng làm cơ sở so sánh xác định giá đất cho vị trí 1 (đất nông nghiệp) cần thẩm định (phiếu điều tra 1,2,3); mức giá chuyển nhượng từ (1.538.067 – 2.534.829) đồng/m²; cao hơn từ (275,14% - 463,3%) so với giá quy định của UBND tỉnh (giá đất do UBND tỉnh quy định là 410.000-450.000 đồng/m²).

Cụ thể như sau:

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá	
1	Phiếu điều tra số 1: + Người được điều	Số thửa	33	Thời điểm chuyển nhượng:	09/2018

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá		
	tra: Phạm Thị Vân. + Hiện trạng: Công trình xuống cấp, không đáng kể.	Tờ bản đồ	9	Giá BĐS chuyển nhượng:	450.000.000	
		Diện tích đất	191,3	Giá trị tài sản trên đất		0
		Kích thước	Tương đối vuông vức	CP chuyển MĐSD đất		0
		MĐSD	CLN	Giá trị đất	450.000.000	
		Đ/c thửa đất	Phường Tân Vạn	Đơn giá đất CLN (đ/m ²)	2.352.326	
2	Phiếu điều tra số 2: + Người được điều tra: Trần Minh. + Hiện trạng: Đất trống.	Số thửa	320	Thời điểm chuyển nhượng:	02/2019	
		Tờ bản đồ	3	Giá BĐS chuyển nhượng:	1.200.000.000	
		Diện tích đất	780,2	Giá trị tài sản trên đất		0
		Kích thước	Không vuông vức	CP chuyển MĐSD đất		0
		MĐSD	CLN	Giá trị đất	1.200.000.000	
		Đ/c thửa đất	Phường Tân Vạn	Đơn giá đất CLN (đ/m ²)	1.538.067	
3	Phiếu điều tra số 3: + Người được điều tra: Võ Bình Thanh + Hiện trạng: Trên đất có nhà cấp 4	Số thửa	89	Thời điểm chuyển nhượng:	01/2019	
		Tờ bản đồ	28	Giá BĐS chuyển nhượng:	4.000.000.000	
		Diện tích đất	322	Giá trị tài sản trên đất	176.550.000	
		Kích thước	Tương đối vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	3.007.235.000	
		MĐSD	117,7m ² ODT+CLN	Giá trị đất	816.215.000	
		Đ/c thửa đất	Phường Bửu Hòa	Đơn giá đất CLN (đ/m ²)	2.534.829	

*** Sử dụng phương pháp chiết trừ đưa tài sản so sánh về giá đất trồng cây lâu năm (đất trống, nền bằng phẳng):**

Thửa đất so sánh 3 (TT3) có diện tích đất 322m² (trong đó có 117,7m² ODT) có giá giao dịch thành công là 4.000.000.000 đồng:

- Chi phí thay thế xây dựng mới ngôi nhà (có giá trị hao mòn 60%) có diện tích và tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương:

$$2.500.000 \text{ đ/m}^2 \times 117,7\text{m}^2 \times 60\% = 176.550.000 \text{ đồng}$$

- Chi phí chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm lên đất ở tại đô thị:

$(26.000.000 \text{ đồng} - 450.000 \text{ đồng}) \times 117,7\text{m}^2 = 3.007.235.000 \text{ đồng}.$

- Giá trị còn lại của thửa đất TT3:

$4.000.000.000 \text{ đồng} - 176.550.000 \text{ đồng} - 3.007.235.000 \text{ đồng} = 816.215.000 \text{ đồng}.$



*Sơ đồ vị trí các TSSS:

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin giá đất thị trường tại phường Tân Vạn trong 3 năm trở lại đây, công ty chọn 3 trường hợp chuyển nhượng thành công của 03 thửa đất (theo phiếu điều tra 01, 02, 03) có vị trí và các điều kiện khá tương đồng với tài sản định giá làm cơ sở để so sánh, điều chỉnh các yếu tố khác biệt với tài sản định giá, để xác định mức giá của tài sản định giá.

Giá định ban đầu: Tổ thẩm định giá định TSDG là thửa đất có diện tích 3.217,6 m² (có vị trí từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50 đường Bùi Hữu Nghĩa), mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, hiện trạng đất trống để thực hiện việc định giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 phường Tân Vạn.

Tiến hành thu thập các thông tin của 3 thửa đất so sánh.

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	TT1	TT2	TT3
1	Mục đích sử dụng	Đất nông nghiệp	Đất nông nghiệp	Đất nông nghiệp	Đất nông nghiệp
2	Vị trí	VT1	VT1	VT2	VT1
3	Giao thông	Tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa	Tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa	Tiếp giáp đường rộng 5m	Tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa
4	Thời điểm chuyển nhượng		09/2018	02/2019	01/2019
5	Diện tích, kích thước (m2)	3.217,6	191,3	780,2	322
6	Tài sản gắn liền với đất	Giá định đất trống	Đất trống	Đất trống	Nhà cấp 4
7	Địa hình	Bằng phẳng	Bằng phẳng	Bằng phẳng	Bằng phẳng
8	Môi trường sống	Khu vực đông dân cư	Khu vực đông dân cư	Khu vực đông dân cư	Khu vực đông dân cư
9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
10	Hình dáng	Không vuông vức	Tương đối vuông vức	Không vuông vức	Tương đối vuông vức
11	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)		450.000.000	1.200.000.000	816.215.000
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)		2.352.326	1.538.067	2.534.829

Khảo sát thị trường, thu thập các thông tin.

- Thửa đất có quy mô diện tích (3000-4000)m² có tính thanh khoản kém hơn những thửa đất có quy mô diện tích (700-1000)m² khoảng 10%, kém thuận lợi hơn những thửa đất có quy mô diện tích (150-350)m² khoảng 15%.

- Về giao thông: Thửa đất tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa thuận lợi hơn thửa đất tiếp giáp đường rộng 5m khoảng 10%.

- Về lợi thế kinh doanh: Thửa đất tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa thuận lợi hơn thửa đất tiếp giáp đường rộng 5m khoảng 20%.

- Về hình dáng: Thửa đất có hình dáng tương đối vuông vức thuận lợi hơn thửa đất có hình dáng không vuông vức. Ước tính khoảng 5%.

Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

a) Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Kết quả phân tích cho thấy thửa đất cần định giá và 03 thửa đất so sánh có 04 yếu tố khác biệt về quy mô, giao thông, lợi thế kinh doanh và hình dáng.

b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

- *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về quy mô diện tích:* Thửa đất ĐG (3.217,6m²) kém thuận lợi hơn thửa đất TT1 (191,3m²) là 15% ; TT2 (780,2m²) là 10%; TT3 (322m²) là 15%.

Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của thửa đất TT1, TT2, TT3 lần lượt là 115%, 110%, 115%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TT1, TT3 115% là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TT2 110% là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về giao thông:* Thửa đất ĐG (tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa) thuận lợi hơn thửa đất TT2 (tiếp giáp đường rộng khoảng 5m) 10%.

- Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của thửa đất TT2 là 90%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TT2 90% là:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} = 11,11\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về lợi thế kinh doanh:* Thửa đất ĐG (tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa) thuận lợi hơn thửa đất TT2 (tiếp giáp đường rộng khoảng 5m) 20%.

- Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của thửa đất TT2 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TT2 80% là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về hình dáng: Thửa đất ĐG (không vuông vức) kém thuận lợi hơn thửa đất TT1, TT3 (tương đối vuông vức) 5%.

Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của thửa đất TT1, TT3 là 105%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TT1, TT3 105% là:

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

Ước tính giá của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	TT1	TT2	TT3
1	Diện tích (m ²)		191,3	780,2	322
2	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)		450.000.000	1.200.000.000	816.215.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		2.352.326	1.538.067	2.534.829
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
4.1	Quy mô	3.217,6	191,3	780,2	322,0
	Tỷ lệ	100%	115%	110%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-9,09%	-13,04%
	Mức điều chỉnh		(306.825)	(139.824)	-330.630
4.2	Giao thông	Tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa	Tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa	Tiếp giáp đường rộng 5m	Tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa
	Tỷ lệ	100%	100%	90%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	11,11%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-	170.896	0
4.4	Lợi thế kinh doanh	Tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa	Tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa	Tiếp giáp đường rộng 5m	Tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa
	Tỷ lệ	100%	100%	80%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	25,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-	384.517	0
4.3	Hình dáng	Không vuông vức	Tương đối vuông vức	Không vuông vức	Tương đối vuông vức
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0,00%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		(112.016)	-	-120.706
5	Mức giá chỉ dẫn của TSSS		1.933.486	1.953.656	2.083.493

Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{1.933.486 + 1.953.656 + 2.083.493}{3} = \frac{5.970.635}{3} = 1.990.212 \text{ đồng/m}^2$$

làm tròn 1.990.000 đồng/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh là:

Stt	Chênh lệch thửa đất so với tài sản so sánh	Kết quả	So sánh
1	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT1	2,93%	<10%
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT2	1,87%	<10%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT3	-4,48%	<10%

Giá đất của thửa đất cần định giá bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

Ước tính giá đất thị trường Đất nuôi trồng thủy sản Vị trí 1 (tính từ mốc lộ giới đến mét thứ 50).

Căn cứ Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 quyết định ban hành quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 thì tỷ lệ giá đất TSN vị trí 1 so với với giá đất CLN vị trí 1 là:

Giá đất TSN VT1 theo QĐ49 (đ/m ²)	Giá đất CLN VT1 theo QĐ49 (đ/m ²)	Tỷ lệ
(1)	(2)	(3)=(1)/(2)
290.000	450.000	0,644

=> Giá trị thị trường đất nuôi trồng thủy sản VT1 đường Bùi Hữu Nghĩa như sau:

Giá thị trường đất CLN VT1 (đ/m ²)	Tỷ lệ	Giá thị trường đất TSN (đ/m ²)	Làm tròn (đ/m ²)
(1)	(2)	(3)=(1) x (2)	(4)
1.990.000	0,644	1.281.560	1.282.000

=> Kết quả giá đất nuôi trồng thủy sản phân theo lớp VT1 đường Bùi Hữu Nghĩa là:

Stt	Vị trí	Hệ số	Diện tích	Đơn giá	Thành Tiền
1	Diện tích đất từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	1	3.127,6	1.282.000	4.009.583.200,0
2	Diện tích đất từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	0,8	3.251,6	1.025.600	3.334.840.960,0
3	Diện tích đất từ sau mét thứ 100 đến hết	0,5	1.534,6	641.000	983.678.600,0

Stt	Vị trí	Hệ số	Diện tích	Đơn giá	Thành Tiền
	chiều sâu thửa đất				
	Tổng cộng:		7.913,8	1.052.352	8.328.102.760,0
	Làm tròn			1.052.000	

- **Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho TSTĐG:** tổ thẩm định chọn mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn và là căn cứ để đưa ra giá trị thị trường đất nuôi trồng thủy sản tại vị trí 1 đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Tân Vạn (trước thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định 679/QĐ-UBND ngày 06/03/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai) là **1.052.000 đồng/m²** là phù hợp.

B. Xác định giá đất thị trường đất ở tại đô thị vị trí 1 đường Bùi Hữu Nghĩa (sau thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định 679/QĐ-UBND ngày 06/03/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai) (Áp dụng phương pháp thặng dư):

- *Cơ sở lý luận:* Giá trị thị trường của một tài sản bao gồm giá trị hiện tại của tất cả các khoản thu nhập tương lai có thể nhận được từ tài sản.

- *Công thức:* Giá trị quyền sử dụng đất được tính toán trên cơ sở số thặng dư ròng hiện giá về thời điểm thẩm định mà nhà đầu tư có thể nhận được khi thực hiện dự án.

- *Kết quả:* Giá định tài sản định giá được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Đầu tư dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư. Dự kiến thời gian hoàn thành xây dựng hạ tầng là 1 năm, dự kiến hoàn thành và bán hết đất dự án là 2 năm.

1. Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất của toàn dự án:

Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính Khu đất số 2567/2020 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 22/04/2020 với tổng diện tích dự án là 9612,5m² tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
I	Đất nhà liên kế	6.410,7	66,69%
II	Đất cây xanh công viên	660,5	6,87%
III	Đất hạ tầng	87,5	0,91%
IV	Đất giao thông	2.453,8	25,53%
	Tổng diện tích toàn khu:	9.612,5	100,00%

2. Các giả định trong phương pháp thặng dư:

Stt	Các chỉ tiêu	Đơn giá chưa bao gồm thuế Vat	ĐVT
1	Đơn giá đất có hạ tầng	28.277.000	đ/m ²
3	Lãi vay ngân hàng	11,0%	/năm
4	Tỷ lệ chiết khấu	11,0%	/năm
5	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (giá bán)	5,0%	/năm

Stt	Các chỉ tiêu	Đơn giá chưa bao gồm thuế Vat	ĐVT
6	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (chi phí xây dựng hạ tầng)	1,00%	/năm
7	CP quản lý, bán (hoa hồng môi giới, QC...).	5,0%	/ Doanh thu
8	Lợi nhuận của nhà đầu tư	20%	/Chi phí xây dựng + giá trị khu đất

a. Lãi vay ngân hàng: Theo thông tin lãi suất cho vay trung hạn của các ngân hàng nhà nước tính bình quân tại thời điểm hiện nay là : 11%.

Stt	Tên ngân hàng	Lãi suất ngân hàng
1	Ngân hàng công thương Việt Nam	11,30%
2	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	11,00%
3	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	11,00%
	Bình Quân:	11,10%
	Làm tròn:	11,00%

b. Tỷ lệ chiết khấu: lấy bằng lãi vay ngân hàng là 11%.

c. Chi phí quản lý, bán hàng:

- Tham khảo thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Chi phí chung gồm chi phí quản lý của doanh nghiệp, chi phí Điều hành sản xuất tại công trường, chi phí phục vụ công nhân, chi phí phục vụ thi công tại công trường và một số chi phí phục vụ cho quản lý khác của doanh nghiệp được tính bằng 5-6% chi phí trực tiếp. Ước lượng trên tổng doanh thu khoảng 3% là phù hợp.

- Chi phí bán hàng khoảng 2% trên doanh thu

Tham khảo các khu dân cư như Khu dân cư Phước Bình, khu dân cư Phước Tân, chi phí quản lý, bán hàng khoảng 5% trên doanh thu.

d. Lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn): Tham khảo các công ty đầu tư kinh doanh hạ tầng như Công ty địa ốc Nova, Nam Long, Tín Nghĩa, D2D... khoảng 20% trên chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất.

f. Tỷ lệ tăng giá bán: Đưa ra trên cơ sở phân tích mức tăng giá 1 năm 1 lần trong điều kiện nền kinh tế phát triển ổn định, ước khoảng 5%.

- Theo công bố của Tổng cục thống kê (www.gso.gov.vn) về chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng 4 năm liền kề là:

Stt	Danh mục	Chỉ số giá tiêu dùng
1	Năm 2019 so với năm 2018	103,03
2	Năm 2018 so với năm 2017	103,32
3	Năm 2017 so với năm 2016	104,29

Stt	Danh mục	Chỉ số giá tiêu dùng
4	Năm 2016 so với năm 2015	102,05
	Bình quân	103,2

- Chỉ số giá tiêu dùng nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân là 3,2%. Qua kết quả phân tích chỉ số CPI nêu trên theo đó Công ty định giá dự kiến tỷ lệ tăng giá bán là khoảng 3%/năm giả định nền kinh tế phát triển ổn định, kiểm soát tốt lạm phát. Tham khảo các đơn vị kinh doanh bất động sản thì tốc độ tăng giá đất bình quân các năm khoảng 5%.

3. Xác định tổng doanh thu phát triển.

3.1. Giá bán đất thuộc khu dân cư.

Công ty định giá căn cứ giá bán tại các dự án khu dân cư khu vực lân cận, tại thời điểm này có các thửa đất thuộc dự án khu dân cư có vị trí tương đồng và gần khu vực định giá.

* **Nhận xét:** Qua tham khảo thông tin thị trường nhận thấy khu vực định giá nằm trong khu vực dân cư, có vị trí giao thông thuận tiện nhưng chưa hình thành hạ tầng, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thể Hệ Mới đưa ra Giá bán đã bao gồm hạ tầng là 28.277.000 đồng/m².

Stt	Danh mục	Diện tích	Đơn giá chưa bao gồm thuế Vat	Thành tiền
1	Mặt tiền đường Bùi Hữu Nghĩa			
+	Lô góc	310,5	45.194.000	14.032.737.000
+	Lô thường	781,0	37.662.000	29.414.022.000
2	Các lô đất tiếp giáp đường nội bộ			
+	Lô góc	904,8	30.071.000	27.208.240.800
+	Lô thường	4.414,4	25.059.000	110.620.449.600
	Đơn giá bình quân	6.410,7	28.277.000	181.275.449.400

(chi tiết xem phụ lục kèm theo báo cáo định giá):

3.2. Dự kiến doanh thu phát triển phần đất ở dự án:

Stt	Năm	Từ 03/2020	Từ 03/2021
		đến 03/2021	đến 03/2022
		0	1
1	Chỉ số hiện giá	1,0000	0,9009
2	Đất ở đã có hạ tầng	0%	100%
+	Diện tích đất bán	0	6.410,7
+	Đơn giá bán	28.277.000	29.690.850
+	Doanh thu từ bán đất	0	190.339.132.095

Stt	Năm	Từ 03/2020	Từ 03/2021
		đến 03/2021	đến 03/2022
		0	1
3	Tổng doanh thu	0	190.339.132.095
4	Hiện giá doanh thu	0	171.476.695.581
5	Tổng hiện giá doanh thu về năm 0	171.476.695.581	

4. Xác định tổng chi phí phát triển.

4.1. Chi phí đầu tư hạ tầng thực hiện dự án:

Theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của bộ xây dựng về suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, quy mô 20-50ha có suất vốn đầu tư là 8.450 triệu đồng/ha, tương đương 845.000 đồng/m², hệ số điều chỉnh vùng 5 là 1,046.

Suất vốn đầu tư hạ tầng dự án khu dân cư

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền	Hệ số vùng	Đơn giá sau thuế (đồng/m ²)
I	Chi phí XD CSHT			
1	Đơn giá đầu tư cơ sở hạ tầng tính bình quân trên toàn bộ diện tích (đ/m ²)	803.518	1,046	845.000
2	Tổng diện tích khu đất (m ²).	9.612,5		
3	Tổng giá trị đầu tư cơ sở hạ tầng ước tính trên toàn bộ diện tích	7.723.818.523		

4.2. Hiện giá chi phí phát triển

Stt	Năm	Từ 03/2020	Từ 03/2021
		đến 03/2021	đến 03/2022
		0	1
1	Chỉ số hiện giá	1,0000	0,9009
2	Chi phí đầu tư hạ tầng thực hiện dự án	7.723.818.523	0
3	Chi phí quản lý, quảng cáo, tiếp thị, bán hàng	0	9.516.956.605
4	Lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá (tính trên chi phí xây dựng)	1.544.763.705	0
5	Tổng chi phí	9.268.582.227	9.516.956.605
6	Hiện giá chi phí	9.268.582.227	8.573.834.779
7	Tổng hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	17.842.417.006	

5. Kết quả thẩm định theo phương pháp thẳng dư.

- Kết quả dự án:

Cách tính: $V_{đất} = DT - (CP + 20\% V_{đất}) \Rightarrow V_{đất} = (DT - CP) / (1 + 20\%)$

Stt	Khoản mục	Ký hiệu	Giá trị
1	Tổng doanh thu dự án	DT	171.476.695.581
2	Tổng chi phí phát triển (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	CP	17.842.417.006
3	Giá trị thặng dư của khu đất	$V_{đất} = (DT - CP) / (1 + 20\%)$	128.028.565.479
4	Tổng diện tích đất ở thương phẩm		6.410,7
5	Đơn giá bình quân đất ở		19.971.074
	Làm tròn		19.971.000

VII. Kết quả thẩm định giá và các điều kiện kèm theo:

1. Kết quả thẩm định giá:

Nhận xét: Sau khi phân tích đánh giá Công ty CP Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Hệ Mới đưa ra giá thị trường của TSDG như sau:

1.1. Đối với đất mục đích sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản vị trí 1 phường Tân Vạn (trước thời điểm tính tiền sử dụng đất theo Quyết định 679/QĐ-UBND ngày 06/03/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai):

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá UBND tỉnh (đồng/m ²)	Đơn giá đất thẩm định (đồng/m ²)	Thành tiền đất thẩm định (đồng)	Chênh lệch	
					Đơn giá (đ/m ²)	Tỷ lệ (%)
Đất nuôi trồng thủy sản	7.913,80	238.052	1.052.000	8.325.317.600	813.948	341,92%

1.2. Đối với đất mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị vị trí 1 đường Bùi Hữu Nghĩa (sau thời điểm tính tiền sử dụng đất theo Quyết định 679/QĐ-UBND ngày 06/03/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai):

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá UBND tỉnh (đồng/m ²)	Đơn giá đất thẩm định (đồng/m ²)	Thành tiền đất thẩm định (đồng)	Chênh lệch	
					Đơn giá (đ/m ²)	Tỷ lệ (%)
Đất ở tại đô thị	5.403,80	17.953.015	19.971.000	107.919.289.800	2.017.985	11,24%

2. Điều kiện kèm theo kết quả thẩm định giá:

- Mức giá thẩm định trên là giá thị trường cho quyền sử dụng đất thuộc dự án tại phường Tân Vạn, có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật được mô tả chi tiết tại mục IV của báo cáo này, theo yêu cầu thẩm định giá của Chi cục quản lý đất đai tỉnh

Đồng Nai tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.

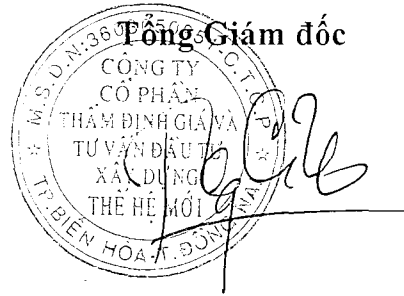
- Các số liệu về tài sản Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thế Hệ Mới căn cứ vào hồ sơ do khách hàng cung cấp và kết hợp với khảo sát thực tế tại hiện trường dưới sự hướng dẫn của khách hàng.

Thẩm định viên về giá



HỒ NGUYỄN NGỌC PHƯƠNG

Thẻ TDV số: IX14.1177



NGUYỄN CÔNG TIẾN

Thẻ TDV số: I05025



PHỤ LỤC KÈM THEO BÁO CÁO

(Số 395/BC-THM, ngày 15/05/2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thê Hệ Mới).

I. Xác định giá trị lô đất xây dựng nhà liên kế đường Bùi Hữu Nghĩa và đường nội bộ.

1. Khảo sát, thu thập thông tin.

Nhận xét:

Khảo sát khu vực xung quanh vị trí định giá có nhiều trường hợp chuyển nhượng là đất ở đô thị. Do đó, tổ thẩm định tiến hành khảo sát giá đất và chọn ra các trường hợp chuyển nhượng là đất ở đô thị thuộc khu vực lân cận có điều kiện khá tương đồng để làm thông tin so sánh điều chỉnh và ước tính mức giá cho tài sản cần thẩm định.

Sau khi rà soát các trường hợp chuyển nhượng trong khoảng thời gian 2 năm so với thời điểm định giá tại các khu vực định giá thuộc phường Tân Vạn, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thê Hệ Mới đã chọn điều tra 3 trường hợp chuyển nhượng làm tài sản so sánh xác định giá đất ở tại đô thị VT2 cần thẩm định (phiếu điều tra 4,5,6); mức giá chuyển nhượng từ (24.822.695 – 25.531.915) đồng/m². Chọn điều tra 3 trường hợp chuyển nhượng làm tài sản so sánh xác định giá đất ở tại đô thị VT1 cần thẩm định (phiếu điều tra 7,8,9); mức giá chuyển nhượng từ (36.830.357 – 38.537.342) đồng/m²

Cụ thể như sau:

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá		
1	Phiếu điều tra số 4: + Người được điều tra: Nguyễn Văn Hưng + Vị trí đất: vị trí 2 đường Bùi Hữu Nghĩa.	Số thửa	265	Thời điểm chuyển nhượng:	tháng 01/2019	
		Tờ bản đồ	3	Giá BĐS chuyển nhượng:	1.750.000.000	
		Diện tích đất	70,5	Giá trị tài sản trên đất		0
		Kích thước	Vuông vức	CP chuyển MĐSD đất		0
		MĐSD	ODT	Giá trị đất	1.750.000.000	
		Đ/c thửa đất	phường Tân Vạn	Đơn giá đất ODT (đ/m ²)	24.822.695	
2	Phiếu điều tra số 5: + Người được điều tra: Đào Thị Thanh Thảo. + Vị trí đất: vị trí 2 đường Bùi Hữu	Số thửa	269	Thời điểm chuyển nhượng:	tháng 08/2018	
		Tờ bản đồ	3	Giá BĐS chuyển nhượng:	1.750.000.000	
		Diện tích đất	70,5	Giá trị tài sản trên đất		0
		Kích thước	Vuông vức	CP chuyển MĐSD đất		0

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá	
	Nghĩa.	MĐSD	ODT	Giá trị đất	1.750.000.000
		Đ/c thửa đất	phường Tân Vạn	Đơn giá đất ODT (đ/m2)	24.822.695
3	Phiếu điều tra số 6: + Người được điều tra: Bùi Trọng Hậu. + Vị trí đất: vị trí 2 đường QL51.	Số thửa	275	Thời điểm chuyển nhượng:	tháng 08/2019
		Tờ bản đồ	3	Giá BĐS chuyển nhượng:	1.800.000.000
		Diện tích đất	70,5	Giá trị tài sản trên đất	0
		Kích thước	Vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	0
		MĐSD	ODT	Giá trị đất	1.800.000.000
		Đ/c thửa đất	phường Tân Vạn	Đơn giá đất ODT (đ/m2)	25.531.915
4	Phiếu điều tra số 7: + Người được điều tra: Huỳnh Thị Thanh Trinh. + Vị trí đất: vị trí 1 đường Bùi Hữu Nghĩa.	Số thửa	11	Thời điểm chuyển nhượng:	tháng 10/2018
		Tờ bản đồ	9	Giá BĐS chuyển nhượng:	4.600.000.000
		Diện tích đất	118,3	Giá trị tài sản trên đất	141.032.500
		Kích thước	Vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	0
		MĐSD	ODT	Giá trị đất	4.458.967.500
		Đ/c thửa đất	phường Tân Vạn	Đơn giá đất ODT (đ/m2)	37.692.033
5	Phiếu điều tra số 8: + Người được điều tra: Dương Văn Quang. + Vị trí đất: vị trí 1 đường Bùi Hữu Nghĩa.	Số thửa	250	Thời điểm chuyển nhượng:	tháng 12/2019
		Tờ bản đồ	9	Giá BĐS chuyển nhượng:	7.200.000.000
		Diện tích đất	164,8	Giá trị tài sản trên đất	1.045.008.000
		Kích thước	Vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	0
		MĐSD	ODT	Giá trị đất	6.154.992.000
		Đ/c thửa đất	phường Tân Vạn	Đơn giá đất ODT (đ/m2)	37.348.252
6	Phiếu điều tra số 9: + Người được điều tra: Nguyễn Xuân Thành.	Số thửa	32	Thời điểm chuyển nhượng:	tháng 12/2018
		Tờ bản đồ	3	Giá BĐS chuyển nhượng:	3.400.000.000
		Diện tích đất	89,6	Giá trị tài sản trên đất	0

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá	
	+ Vị trí đất: vị trí 1 đường Bùi Hữu Nghĩa.	Kích thước	Vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	0
		MĐSD	ODT	Giá trị đất	3.400.000.000
		Đ/c thửa đất	phường Tân Vạn	Đơn giá đất ODT (đ/m ²)	37.946.429

*** Sử dụng phương pháp chiết trừ đưa tài sản so sánh về giá đất trồng cây lâu năm (đất trồng, nền bằng phẳng):**

Thửa đất so sánh 7 (TT7) có diện tích đất 118,3m² (diện tích sàn xây dựng là 80,59m²) có giá giao dịch thành công là 4.600.000.000 đồng:

- Chi phí thay thế xây dựng mới ngôi nhà (có giá trị hao mòn 70%) có diện tích và tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương:

$$2.500.000 \text{ đ/m}^2 \times 80,59\text{m}^2 \times 70\% = 141.032.500 \text{ đồng}$$

- Giá trị còn lại của thửa đất TT7:

$$4.600.000.000 \text{ đồng} - 141.032.500 \text{ đồng} = 37.692.033 \text{ đồng.}$$

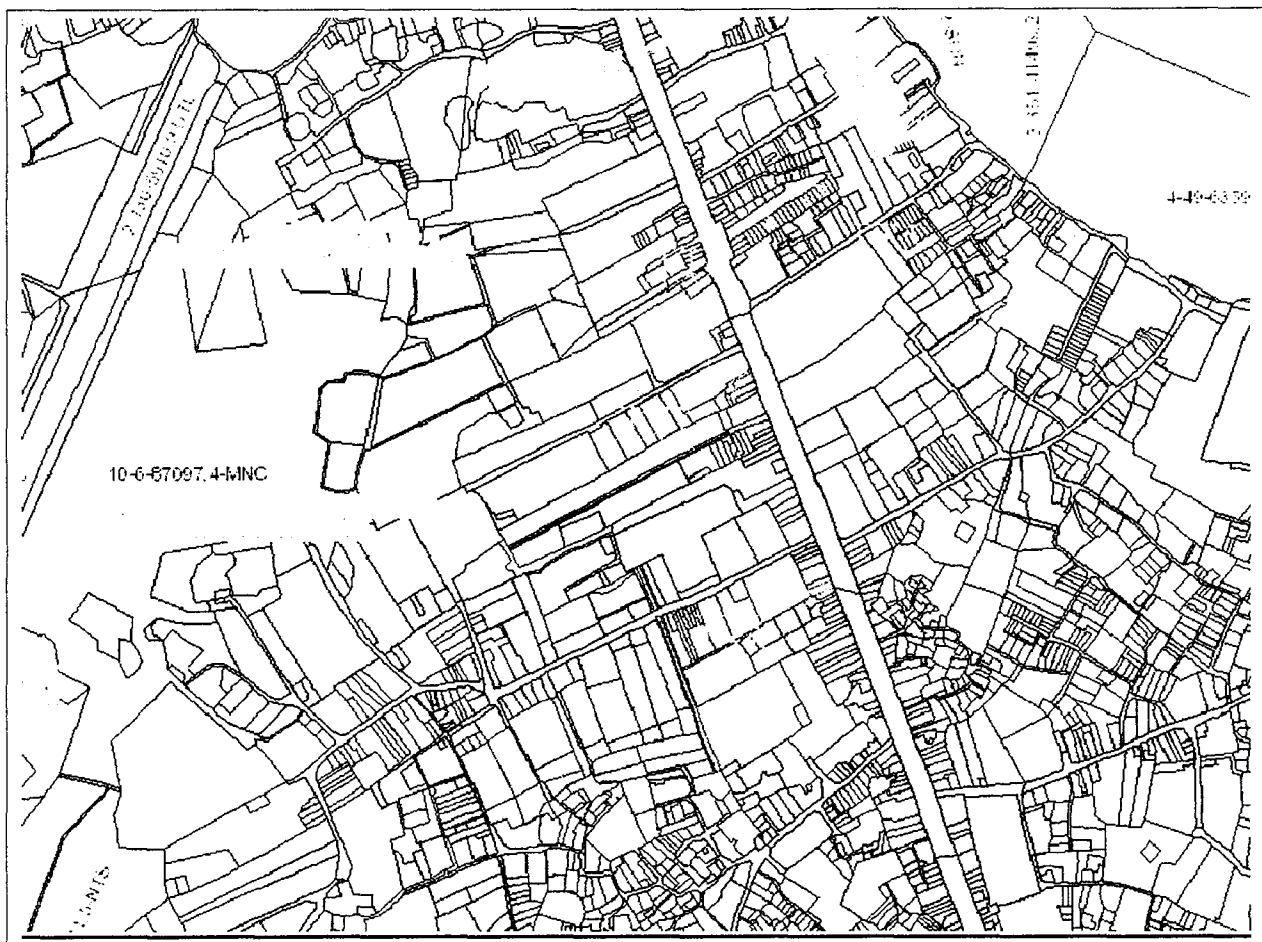
Thửa đất so sánh 8 (TT8) có diện tích đất 164,8m² (diện tích sàn xây dựng là 217,71m²) có giá giao dịch thành công là 7.200.000.000 đồng:

- Chi phí thay thế xây dựng mới ngôi nhà (có giá trị hao mòn 80%) có diện tích và tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương:

$$6.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 217,71\text{m}^2 \times 80\% = 1.045.008.000 \text{ đồng}$$

- Giá trị còn lại của thửa đất TT8:

$$7.200.000.000 \text{ đồng} - 1.045.008.000 \text{ đồng} = 6.154.992.000 \text{ đồng.}$$



**Sơ đồ vị trí các TSSS:*

2. Ước tính giá trị thị trường tại vị trí tài sản định giá.

2.1. Ước tính giá đất thị trường đất ở đô thị nhà liên kế tiếp giáp đường nội bộ nằm trong dự án Khu dân cư đã đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin giá đất thị trường tại phường Tân Vạn trong 2 năm trở lại đây, công ty chọn 3 trường hợp chuyển nhượng thành công của 03 thửa đất (theo phiếu điều tra 04, 05, 06) có vị trí và các điều kiện khá tương đồng với tài sản định giá làm cơ sở để so sánh, điều chỉnh các yếu tố khác biệt với tài sản định giá, để xác định mức giá của tài sản định giá.

Tiến hành thu thập các thông tin của 3 thửa đất so sánh.

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	TT4	TT5	TT6
1	Mục đích sử dụng	OĐT	OĐT	OĐT	OĐT
2	Vị trí	Vị trí 2	Vị trí 2	Vị trí 2	Vị trí 2
3	Giao thông	Tiếp giáp đường quy hoạch	Tiếp giáp đường quy hoạch	Tiếp giáp đường quy hoạch	Tiếp giáp đường quy hoạch
4	Thời điểm chuyển nhượng		tháng 01/2019	tháng 08/2018	tháng 08/2019
5	Diện tích (m2)	100-200	70,5	70,5	70,5
6	Hình dáng	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
7	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	TT4	TT5	TT6
8	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Giá trị đất chuyển nhượng		1.750.000.000	1.750.000.000	1.800.000.000
10	Giá đất chuyển nhượng		24.822.695	24.822.695	25.531.915

Khảo sát thị trường, thu thập các thông tin.

- Khu dân cư của các tài sản so sánh có vị trí khá tương đồng với vị trí Khu đất định giá, vì vậy đơn vị tư vấn không điều chỉnh giá giữa 2 khu đất này.

Ước tính giá của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	TT1	TT2	TT3
1	Diện tích (m2)	100-200	70,5	70,5	70,5
2	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)		1.750.000.000	1.750.000.000	1.800.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m2)		24.822.695	24.822.695	25.531.915
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		24.822.695	24.822.695	25.531.915

Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{24.822.695 + 24.822.695 + 25.531.915}{3} = 25.059.102 \text{ đồng/m}^2 \text{ làm tròn } 25.059.000 \text{ đồng/m}^2$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh là:

Stt	Chênh lệch thửa đất so với tài sản so sánh	Kết quả	So sánh
1	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT4	0,95%	<10%
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT5	0,95%	<10%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT6	-1,85%	<10%

Giá đất của thửa đất cần định giá bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

- **Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho TSTĐG:** tổ thẩm định chọn mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn và là căn cứ để đưa ra giá trị thị trường đất ODT tại vị trí tài sản thẩm định giá là **25.059.000 đồng/m²** là phù hợp.

2.2. Ước tính giá đất thị trường đất ở đô thị nhà liên kế tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa nằm trong dự án Khu dân cư đã đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin giá đất thị trường tại phường Tân Vạn trong 2 năm trở lại đây, công ty chọn 3 trường hợp chuyển nhượng thành công của 03 thửa đất (theo phiếu điều tra 07, 08, 09) có vị trí và các điều kiện khá tương đồng với tài sản định giá làm cơ sở để so sánh, điều chỉnh các yếu tố khác biệt với tài sản định giá, để xác định mức giá của tài sản định giá.

Tiến hành thu thập các thông tin của 3 thửa đất so sánh.

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	TT7	TT8	TT9
1	Mục đích sử dụng	ODT	ODT	ODT	ODT
2	Vị trí	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1
3	Giao thông	Tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa	Tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa	Tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa	Tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa
4	Thời điểm chuyển nhượng		tháng 10/2018	tháng 12/2019	tháng 12/2018
5	Diện tích (m2)	100-200	118,3	164,8	89,6
6	Hình dáng	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
7	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Có CTXD trên đất	Có CTXD trên đất	Đất trống
8	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Giá trị đất chuyển nhượng		4.458.967.500	6.154.992.000	3.400.000.000
10	Giá đất chuyển nhượng		37.692.033	37.348.252	37.946.429

Khảo sát thị trường, thu thập các thông tin.

- Khu dân cư của các tài sản so sánh có vị trí khá tương đồng với vị trí Khu đất định giá, vì vậy đơn vị tư vấn không điều chỉnh giá giữa 2 khu đất này.

Ước tính giá của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	TT7	TT8	TT9
1	Diện tích (m2)	100-200	118,3	164,8	89,6
2	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)		4.458.967.500	6.154.992.000	3.400.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m2)		37.692.033	37.348.252	37.946.429
4	Điều chỉnh theo				

	các yếu tố so sánh				
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		37.692.033	37.348.252	37.946.429

Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất của} \\ \text{thửa đất cần} \\ \text{định giá} \end{array} = \frac{37.692.033 + 37.348.252 + 37.946.429}{3} = \begin{array}{l} 37.662.238 \text{ đồng/m}^2 \\ \text{làm tròn } \mathbf{37.662.000} \\ \mathbf{\text{đồng/m}^2} \end{array}$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh là:

Stt	Chênh lệch thửa đất so với tài sản so sánh	Kết quả	So sánh
1	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT7	-0,08%	<10%
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT8	0,84%	<10%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT9	-0,75%	<10%

Giá đất của thửa đất cần định giá bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

- **Thông nhất mức giá chỉ dẫn cho TSTĐG:** tổ thẩm định chọn mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn và là căn cứ để đưa ra giá trị thị trường đất ODT tại vị trí tài sản thẩm định giá là **37.662.000 đồng/m²** là phù hợp.

II. Hệ số điều chỉnh thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền (lô góc):

- Tham khảo bảng giá dự án Mega City 2 – Phú Hội, dự án Richland City – Hiệp Phước của công ty cổ phần địa ốc Kim Oanh.

Vị trí	TH11-3 (lô thường) 17m		TH11-30 (lô góc) 17m		Tỷ lệ (%)
Mega City 2	Giá bán (đồng)	707.500.000	Giá bán (đồng)	1.170.750.000	116,2%
	Diện tích (m ²)	105,0	Diện tích (m ²)	149,5	
	Đơn giá (đ/m ²)	6.738.095	Đơn giá (đ/m ²)	7.831.104	

Vị trí	B-VIII-25 (lô thường) 14m		B-VIII-26 (lô góc) 14m		Tỷ lệ (%)
Dự án Richland City	Giá bán (đồng)	437.850.000	Giá bán (đồng)	622.160.000	110,0%
	Diện tích (m ²)	125,1	Diện tích (m ²)	161,6	

	Đơn giá (đ/m ²)	3.500.000	Đơn giá (đ/m ²)	3.850.000	
--	--------------------------------	-----------	--------------------------------	-----------	--

- Tham khảo dự án Khu dân cư Long Hưng do Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai (DONACOO) làm chủ đầu tư, hệ số điều chỉnh cho thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc) so với thửa đất chuẩn (lô thường) được công ty đưa ra là 1,2.

Đơn vị tư vấn đưa ra hệ số điều chỉnh cho thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc) so với thửa đất chuẩn (lô thường) là 1,2

III. Kết quả:

Stt	Danh mục	Đơn giá chuẩn	Hệ số lô góc	Đơn giá nhân hệ số	Làm tròn
1	Mặt tiền đường Bùi Hữu Nghĩa				
+	Lô thường	37.662.000	1,0	37.662.000	37.662.000
+	Lô góc	37.662.000	1,2	45.194.400	45.194.000
2	Các lô đất tiếp giáp đường nội bộ				
+	Lô thường	25.059.000	1,0	25.059.000	25.059.000
+	Lô góc	25.059.000	1,2	30.070.800	30.071.000

Xã (phường, thị trấn): phường Tân Vạn, phường Bửu Hòa

Huyện (Quận, TX, TP): thành phố Biên Hòa

Tỉnh (TP): tỉnh Đồng Nai

Mẫu số 07

BẢNG THỐNG KÊ PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất:.....)

Stt	Tên người sử dụng đất	Thửa đất số	Tờ BĐ số	Diện tích (m2)	Tên đường, phố	Vị trí đất	Thời điểm chuyển nhượng	Giá bán BĐS (1.000đ)	Giá đất chuyển nhượng (1.000đ/m2)	Giá đất trong bảng giá đất hiện hành (1.000đ/m2)	So sánh (11)/(12) (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1	Phạm Thị Vân	33	9	191,3	Bùi Hữu Nghĩa	1	09/2018	450.000	2.352	450	523%
2	Trần Minh	320	12	780,2	Bùi Hữu Nghĩa	2	02/2019	1.200.000	1.538	410	375%
3	Võ Bình Thanh	89	28	322	Bùi Hữu Nghĩa	1	01/2019	4.000.000	2.535	450	563%
4	Nguyễn Văn Hưng	265	3	70,5	Bùi Hữu Nghĩa	2	01/2019	1.750.000	24.823	10.000	248%
5	Đào Thị Thanh Thảo	269	3	70,5	Bùi Hữu Nghĩa	2	08/2018	1.750.000	24.823	10.000	248%
6	Bùi Trọng Hậu	275	3	70,5	Bùi Hữu Nghĩa	2	08/2019	1.800.000	25.532	10.000	255%
7	Huỳnh Thị Thanh Trinh	11	9	118,3	Bùi Hữu Nghĩa	1	10/2018	4.600.000	37.692	22.000	171%
8	Dương Văn Quang	250	9	164,8	Bùi Hữu Nghĩa	1	12/2019	7.200.000	37.348	22.000	170%
9	Nguyễn Xuân Thành	32	3	89,6	Bùi Hữu Nghĩa	1	12/2018	3.400.000	37.946	22.000	172%
.....											

TỔNG GIÁM ĐỐC
Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)
THAM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THẾ HỆ MỚI

....., ngày 17 tháng 5 năm 2020
Người lập biểu
(Ký và ghi rõ họ tên)

CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ &
TVĐT XÂY DỰNG
THỂ HỆ MỚI

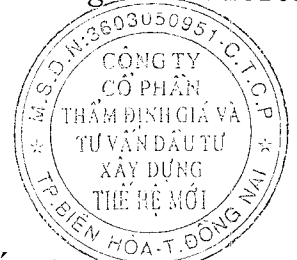
Số: 108/2020/CV-THM

V/v khảo sát giá đất tại khu vực phường
Tân Vạn, thành phố Biên Hòa.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 19 tháng 6 năm 2020.



Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa.

Căn cứ đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền khấu trừ cho Công ty TNHH Địa ốc Tân Vạn với tổng diện tích tính tiền là 7.913,8m² thuộc dự án đầu tư khu dân cư tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT xây dựng Thể Hệ Mới là đơn vị được lựa chọn thực hiện định giá đất.

Để đảm bảo việc định giá đất của khu đất phù hợp với giá thị trường, công ty đã tiến hành việc khảo sát giá đất tại địa phương.

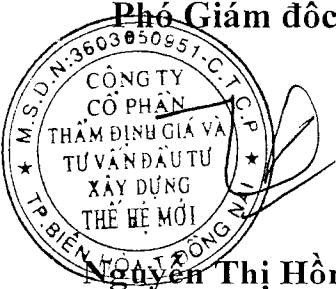
Hôm nay, ngày .../.../2020 Công ty Cổ phần thẩm định giá có cử anh Hồ Nguyễn Ngọc Phương là nhân viên của Công ty xuống địa phương thực hiện công việc khảo sát giá thị trường tại địa phương.

Công ty chúng tôi kính đề nghị Quý cơ quan hỗ trợ công ty chúng tôi trong việc thu thập thông tin tại địa phương để việc khảo sát được thuận lợi.

Trân trọng!

KT.GIÁM ĐỐC

Phó Giám đốc



Nguyễn Thị Hồng

Xác nhận của UBND phường/xã Tân Vạn

Ông Hồ Nguyễn Ngọc Phương có liên hệ UBND phường Tân Vạn tiến hành khảo sát theo nội dung đơn. / 2020

Đồng Nai, ngày 19/06/2020

TM. UBND PHƯỜNG
CHỦ TỊCH



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): phường Tân Vạn, TP. Biên Hòa

Tên người được điều tra:

Địa chỉ ⁽¹⁾.....; thời điểm chuyển nhượng ⁽²⁾.....

Giá bất động sản chuyển nhượng: 4.50 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số: 2.....; thửa đất số: 33.....; diện tích: 491,3.....m²- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: ... phường Tân Vạn, TP. Biên Hòa.....

- Vị trí đất: VT 1.....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐,
Không tiếp giáp lộ ☐.

- Mục đích sử dụng: ... CLN.....

- Thông tin khác (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):.....

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:.....;
năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất- Thu nhập bình quân một năm:..... đồng/m².- Chi phí bình quân một năm để tạo ra thu nhập:..... đồng/m².- Thu nhập ròng bình quân một năm (thu nhập sau thuế):..... đồng/m².Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Nguyễn Ngọc Phương

Ngày 19 tháng 6 năm 2020

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)Ghi chú: - ⁽¹⁾ ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.- ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.- ⁽³⁾ ghi rõ tên xứ đồng.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)



Tên xã (phường, thị trấn): ...phường Tân Vạn..., TP. Biên Hòa...

Tên người được điều tra: ...Trần Minh...

Địa chỉ ⁽¹⁾.....; thời điểm chuyển nhượng ⁽²⁾: ...02/2019...

Giá bất động sản chuyển nhượng: 1.200.....triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc.....đồng/m²

Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số: 3.....; thửa đất số: 320.....; diện tích: ...780,2...m²- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: ...phường Tân Vạn..., TP. Biên Hòa...

- Vị trí đất:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐,
Không tiếp giáp lộ ☐.

- Mục đích sử dụng: ...CLN.....

- Thông tin khác (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):.....

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:.....;
năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất- Thu nhập bình quân một năm:.....đồng/m².- Chi phí bình quân một năm để tạo ra thu nhập:.....đồng/m².- Thu nhập ròng bình quân một năm (thu nhập sau thuế):.....đồng/m².

Ngày 19 tháng 6 năm 2020

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Nguyễn Ngọc Phương

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)Ghi chú: - ⁽¹⁾ ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.- ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.- ⁽³⁾ ghi rõ tên xứ đồng.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): ...phường...Bưởi...Hà..., TP. Bến Thành...

Tên người được điều tra:

Địa chỉ ⁽¹⁾.....; thời điểm chuyển nhượng ⁽²⁾: ...01/2019...

Giá bất động sản chuyển nhượng: 4.000...triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc.....đồng/m²

Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số: ...28.....; thửa đất số: 89.....; diện tích: ...322.....m²- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: ...phường...Bưởi...Hà..., TP. Bến Thành...

- Vị trí đất: ...V.T.1.....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐,
Không tiếp giáp lộ ☐.- Mục đích sử dụng: ...117,7m²...OHT + CLN.....

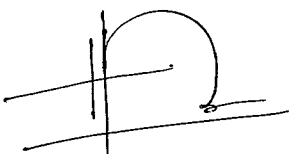
- Thông tin khác (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):.....

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:.....;
năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất- Thu nhập bình quân một năm:.....đồng/m².- Chi phí bình quân một năm để tạo ra thu nhập:.....đồng/m².- Thu nhập ròng bình quân một năm (thu nhập sau thuế):.....đồng/m².Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

 Hồ Nguyễn Ngọc Phương

Ngày...10...tháng...6...năm...2020

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)Ghi chú: - ⁽¹⁾ ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.- ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.- ⁽³⁾ ghi rõ tên xú đồng.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): ...phường Tân Vạn, TP. Biên Hòa...

Tên người được điều tra: ...Nguyễn Văn Hùng...

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: ...04/2019...

- Giá bất động sản chuyển nhượng: 17.50...triệu đồng/bất động sản.

- Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m².

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 3.....; thửa đất số: ...26.5.....; diện tích: ...79.5...m².

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: ...phường Tân Vạn, TP. Biên Hòa...

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m.

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.

- Vị trí đất: ...V.T.2.....

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ
Đường (phố):	
Ngõ (hẻm) cấp 1:	
Ngõ (hẻm) cấp 2:	
Ngõ (hẻm) cấp 3:	
Ngõ (hẻm) cấp 4:	

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²;

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

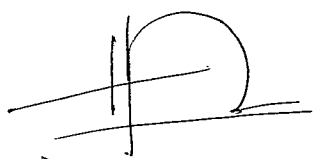
Ngày: 15 tháng 6 năm 2020

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký)


Họ Nguyễn Ngọc Phương

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.

- ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): phường Tân Văn, TP. Biên Hòa

Tên người được điều tra: Đào Thị Thanh Thảo

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: 8/2018

- Giá bất động sản chuyển nhượng: 1.750 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 3; thửa đất số: 262; diện tích: 70,5 m².- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: phường Tân Văn, TP. Biên Hòa

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m.

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.- Vị trí đất: V.T.2


Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ
Đường (phố):	
Ngõ (hẻm) cấp 1:	
Ngõ (hẻm) cấp 2:	
Ngõ (hẻm) cấp 3:	
Ngõ (hẻm) cấp 4:	

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²;Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày: 19 tháng 6 năm 2020

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký)



Ho Nguyễn Ngọc Phương

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.- ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): ...phường Tân Văn..., TP. Biên Hòa...

Tên người được điều tra: ...Bà Trương Hậu...

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: ...08/2019...

- Giá bất động sản chuyển nhượng: 1.800.....triệu đồng/bất động sản.

- Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m².....

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số: 3.....; thửa đất số: 275.....; diện tích: 703.5.....m².- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: ...phường Tân Văn..., TP. Biên Hòa...

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m.

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.

- Vị trí đất: ...VT2.....

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ
Đường (phố):	
Ngõ (hẻm) cấp 1:	
Ngõ (hẻm) cấp 2:	
Ngõ (hẻm) cấp 3:	
Ngõ (hẻm) cấp 4:	

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:.....

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng: m²;Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày...6...tháng...6...năm...2020

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)


 Hồ Nguyễn Ngọc Phương

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.- ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): ...phường...Tân...Vạn...T.P...Biên...Hòa...

Tên người được điều tra: ...Thy...Thị...Thanh...Trình...

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: ...10/2018...

- Giá bất động sản chuyển nhượng: 4.600...triệu đồng/bất động sản:

- Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc.....đồng/m²

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 9.....; thửa đất số: 11.....; diện tích: ...11.8,3...m².

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: ...phường...Tân...Vạn...T.P...Biên...Hòa...

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m.

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ
Đường (phố):	
Ngõ (hẻm) cấp 1:	
Ngõ (hẻm) cấp 2:	
Ngõ (hẻm) cấp 3:	
Ngõ (hẻm) cấp 4:	

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:.....

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà: 4.....; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: 80,9m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: ...8.0,55...m²;

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Ho Nguyễn Ngọc Phương

Ngày 19 tháng 6 năm 2020

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.

- ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): ...Phường Tân Văn, TP. Biên Hòa...

Tên người được điều tra: ...Đường Văn Quang...

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: ...12/2016...

- Giá bất động sản chuyển nhượng: 7.200 triệu đồng/bất động sản.

- Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 9; thửa đất số: ...250.....; diện tích: 164,8.....m².- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: ...Phường Tân Văn, TP. Biên Hòa...

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m.

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.

- Vị trí đất: ...V.T.4.....

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ
Đường (phố):	
Ngõ (hẻm) cấp 1:	
Ngõ (hẻm) cấp 2:	
Ngõ (hẻm) cấp 3:	
Ngõ (hẻm) cấp 4:	

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:.....

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

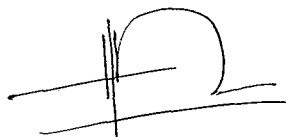
2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà: ...3.....; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng: ...217,71.....m²;Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 19 tháng 6 năm 2020

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)


 Hoàng Nguyễn Ngọc Phương

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.- ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): ...phường Tân Vạn, TP. Biên Hòa...

Tên người được điều tra: ...Nguyễn Xuân Thành...

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: ...12/12/2018...

- Giá bất động sản chuyển nhượng: 9.400 triệu đồng/bất động sản...

- Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²...

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số: 3; thửa đất số: 3.2; diện tích: 89,6 m².- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m.

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.

- Vị trí đất: ...T. 2.....

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ
Đường (phố):	
Ngõ (hẻm) cấp 1:	
Ngõ (hẻm) cấp 2:	
Ngõ (hẻm) cấp 3:	
Ngõ (hẻm) cấp 4:	

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:.....

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²;Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 19 tháng 6 năm 2020

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)


 Hồ Nguyễn Ngọc Phương

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.- ⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.